Bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014"

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

INHOUD

1. INLEIDING 2
2. ZIENSWIJZEN 2
2.1 Doonheide-Molenbroekseloop in Gemert 2
2.2 Doonheide-Molenbroekseloop in Gemert 4
2.3 Heuvel 62 in Gemert 7
2.4 Verkoop groene reststroken 8
2.5 Verkoop groene reststroken 9
2.6 Verkoop groene reststroken 11

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014" heeft met ingang van 13 oktober 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 24 november 2014 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. In het totaal zijn zes zienswijzen ingediend.
In onderliggende bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven wat de zienswijze op hoofdlijnen inhoudt, of de zienswijze ontvankelijk is en of naar aanleiding van de zienswijze aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan aan te passen.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Doonheide-Molenbroekseloop in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 20 november 2014 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indieners zijn van mening dat de voorgestelde bestemmingsplanwijziging op een aantal punten nadelige effecten voor hen heeft.

1. Gesteld wordt dat conform collegebesluit dd 27 mei 2014 de voorgestelde bestemmingsplanwijziging enkel en alleen van toepassing verklaard mag worden voor de kavels 1 t/m 6, 135 en 136;
2. Indieners zijn van mening dat met het onderliggende bestemmingsplan teveel woningen gerealiseerd kunnen worden met een te grote variatie aan woningtypologieën. Gesteld wordt het aantal woningen terug te brengen naar maximum van 12 woningen en de woningtypologie aan de linkerkant van de Fliere te beperken tot vrijstaand en halfvrijstaand;
3. Indieners zijn van mening dat de mogelijkheid om de voorgevels van de woningen op 2 – 3 m achter de voorste perceelsgrens te realiseren i.p.v. de eerdere 5 m, leidt tot een storend straatbeeld;
4. De indieners zijn van mening dat het laten vervallen van de rotonde niet goed is onderzocht;
5. De indieners zijn van mening dat met de gekozen verkavelingsoptie (…) een globaal bestemmingsplan niet langer noodzakelijk is. Enkel de breedte van de kavels kunnen hierin nog variëren (niet de aantallen).
6. Er zou tijdens de informatieavond zijn aangegeven dat bewoners eventueel de aangrenzende reststrook bij kunnen kopen. De bezwaarmakers vragen zich af hoe de gemeente deze strook kan onderhouden als in het midden van de rij één koper deze grond besluit bij te kopen.

Beantwoording zienswijze

1. De achterliggende gedachte voor de herziening van het bestemmingsplan is dat het vigerende bestemmingsplan ‘Doonheide – Molenbroekse Loop, herziening 2011’ een te gedetailleerde opzet kent en daardoor weinig flexibiliteit biedt om in te kunnen spelen op de veranderingen van de woningmarkt.
   Om het maximum aantal woningen op een correcte wijze te kunnen regelen is het noodzakelijk om de kavels 7 tot en met 10 onderdeel uit te laten maken van de herziening. Aangezien de woningen op de kavels 9 en 10 al gerealiseerd zijn, is voor deze kavels maatwerk toegepast ten aanzien van het woningbouwtype. Ten aanzien van het type woning (vrijstaand in dit geval) zijn de bouwmogelijkheden niet gewijzigd.

De kavels 7 en 8 zijn nog niet bebouwd. Door CroonenBuro5 is d.d. juni 2014 een verkavelingsstudie verricht waaruit blijkt dat er meerdere stedenbouwkundig invullingen van het gebied mogelijk zijn. Het is het nog steeds wenselijk de kavels 7 en 8 flexibiliteit te bieden. Dit heeft met name betrekking op de gekartelde voorgevelrooilijn die was vastgelegd. Om een vloeiende overgang van de inmiddels bestaande woningen naar de nieuw te realiseren woningen richting het westen te kunnen bewerkstelligen, wordt bepaald dat op de kavels 7 en 8 geen aaneengebouwde woningen mogen worden opgericht en de voorgevels op minimaal 4 en maximaal 6 meter afstand ten opzichte van de voorste bouwperceelsgrens moeten worden gebouwd (in principe 5 meter met een marge van 1 meter naar voren en naar achteren).
De quickscan flora en fauna laat op pagina 5 een globale begrenzing van het plangebied zien. Dit wil niet zeggen dat de effecten op flora en fauna op de aangrenzende gronden niet bij het onderzoek zijn betrokken. De kavels 7 en 8 bestaan, net als de overige nieuw beoogde kavels ten noorden van de Fliere, uit grasland waarbij er geen voor de natuur waardevolle elementen verloren gaan. De conclusie kan derhalve ook van toepassing worden verklaard op de kavels 7 en 8.

2. De intentie is om de nieuwe woningen te realiseren conform de basisvariant bij besluit van het college d.d. 27 mei 2014 waarbij de woningen op de Fliere zijn georiënteerd. Echter om in een later stadium niet (weer) tegen de beperkingen van een te gedetailleerd bestemmingsplan aan te lopen, is er nog steeds de wens om een globaler bestemmingsplan vast te stellen waarin ook andere varianten mogelijk zijn om te voorkomen dat er steeds opnieuw procedures doorlopen moeten worden.
   Door CroonenBuro5 is een verkavelingsstudie verricht op basis waarvan het maximum aantal wooneenheden van 33 was gebaseerd. Uit de studie blijkt dat dit aantal woningen nog steeds zorgt voor een verantwoorde stedenbouwkundige invulling van het gebied. Het maximum aantal van 33 woningen is gebaseerd op ten hoogste 18 woningen ten noorden van de Fliere en 15 woningen ten zuiden van de Fliere. Hierbij is rekening gehouden met grondgebonden woningen in het noordelijke deel, en gestapelde woningen in het zuidelijke deel. Omdat op de kavels 7 en 8 niet langer aaneengebouwde woningen mogen worden opgericht (zie antwoord onder onderdeel 1), wordt het maximum aantal woningen teruggebracht naar 31 woningen. Hierdoor kan nog steeds de gewenste flexibiliteit worden geboden. Het aantal woningen verder terugbrengen naar 12 zorgt ervoor dat er niet goed genoeg ingespeeld kan worden op de marktbehoefte. Dit zou leegstand / onbebouwde grond met zich mee brengen, wat uit planologisch- en grondexploitatie technisch oogpunt ongewenst is.
   Het is bij de variantenstudie nooit de intentie geweest om ten noorden van de Fliere gestapelde woningen mogelijk te maken, dit zal in het bestemmingsplan ook nadrukkelijk worden bepaald door deze hier uit te sluiten. Het nieuwe bestemmingsplan is ten aanzien van de woningbouwtypes daardoor ‘strenger’ dan de vigerende regeling; er worden op de kavels 7 en 8 geen aaneengebouwde woningen mogelijk gemaakt en er mogen in het gehele deel ten noorden van de Fliere geen gestapelde bebouwing worden opgericht. Op basis van het vigerende bestemmingsplan waren in het gehele woongebied namelijk aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde, vrijstaande en gestapelde woningen mogelijk.
3. Om een vloeiende overgang van de inmiddels bestaande woningen naar de nieuw te realiseren woningen richting het westen te kunnen bewerkstelligen, wordt bepaald dat op de kavels 7 en 8 de voorgevels op minimaal 4 en maximaal 6 meter afstand ten opzichte van de voorste bouwperceelsgrens moeten worden gebouwd (in principe 5 meter met een marge van 1 meter naar voren en naar achteren), waardoor deze kavels onderdeel blijven van het bestemmingsplan. De woningen ten westen van de kavels 7 en 8 dienen ten opzichte van de voorste bouwperceelsgens tenminste 3 meter naar achteren te komen. De weg loopt hier ten opzichte van de voorste bouwperceelsgrenzen minder

schuin, waardoor er nog steeds sprake is van een vloeiende overgang en een 'meanderende' begeleiding van de Fliere ontstaat.

4. Door Michiel van Rooij Verkeersadvies is een quickscan verricht om de nut en noodzaak van een rotonde op de aansluiting Fliere – Boekelseweg te onderzoeken. Op basis van de quickscan kan worden geconcludeerd dat er op basis van de berekening met behulp van de methode Slop vanuit het oogpunt van een goede verkeersafwikkeling geen rotonde nodig is. Vormgeving door middel van een voorrangskruising op de Fliere - Boekelseweg volstaat voor een goede afwikkeling van het verkeer. Er zijn geen aparte voorzieningen nodig voor afslaand verkeer. De volledig (aangepaste) quickscan d.d. 18 december 2014 wordt opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en in de toelichting beschreven.
5. Zoals ook uit de beantwoording op punt 2 van deze zienswijze blijkt, is er de intentie om de nieuwe woningen te realiseren conform de basisvariant bij besluit van het college d.d. 27 mei 2014. Echter om in een later stadium niet weer tegen de beperkingen van een te gedetailleerd bestemmingsplan aan te lopen als blijkt dat de woningen niet aansluiten bij de marktbehoefte, wordt er een globaler bestemmingsplan voorgesteld om te voorkomen dat er steeds opnieuw procedures doorlopen moeten worden. Het globale bestemmingsplan biedt voldoende rechtszekerheid. Uit de variantenstudie van CroonenBuro5 blijkt dat bovendien er meerdere manieren zijn om het gebied van een goede stedenbouwkundig invulling te voorzien en die voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.
6. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de strook groen aan de achterzijde bij de nieuwe woonpercelen te betrekken. Of dit gaat gebeuren en op welke manier wordt duidelijk in een later stadium. Het mogelijk maken om tuinen te vergroten, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De opmerkingen zoals geplaatst worden vanzelfsprekend bij een eventuele verkoop meegewogen. Dit zijn echter zaken die voor een bestemmingsplan vaststelling niet, dan wel minder van belang zijn.

Conclusie:
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen conform bovengenoemde uiteenzetting zoals verwoord in de beantwoording op de zienswijze.

2.2 Doonheide-Molenbroekseloop in Gemert

Ontvankelijkheid
Op 20 november 2014 is de proforma zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk. Naar aanleiding van de pro forma zienswijze heeft de gemeente de indiener tot 8 december 2014 de tijd gegeven om de zienswijze aan te vullen. Op 8 december 2014 is de aanvullende zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze
DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V. heeft namens haar cliënten, een zienswijze ingediend. Men verzoekt de ingediende zienswijze gegrond te verklaren en het bestreden besluit in te trekken omdat de betrokken onderzoeken en uitgangspunten niet in overeenstemming zouden zijn met hetgeen planologisch wordt toegestaan en dat de consequenties voor het woon- en leefklimaat van cliënten aanzienlijk groter en nadeliger zijn.
Specifiek is men is van mening dat:

1. Het onderliggende ontwerp bestemmingplan te veel flexibiliteit bevat en derhalve leidt tot rechtsonzekerheid voor de omwonenden;
2. Het voor het straatbeeld erg storend is als de woningen 2m-3m verder naar voren gebouwd mogen worden dan de bestaande woningen (waarvoor een afstand van 5 m wordt vereist). Hierdoor zou bovendien geen sprake meer zijn van riante opgezette vrijstaande/geschakelde woningen;

3. Het vreemd is dat ook de woning van zijn cliënt is opgenomen in de het onderliggende ontwerp-bestemmingplan omdat deze reeds is gerealiseerd. Bovendien is voor hen niet duidelijk wat de gevolgen zijn;
4. In de planregels is aangegeven dat in het plangebied gestapelde woningen zijn toegestaan. In de definitie van 1.26 van het ontwerp is het mogelijk om een gestapelde woning (derhalve met meerdere appartementen) als één wooneenheid aan te merken (zie ook artikel 10.2.1). Op de plankaart is aangegeven dat 33 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Dit zou kunnen betekenen dat er 33 gestapelde woningen worden gerealiseerd met daarin meerdere appartementen;
5. Er onvoldoende dan wel geen onderzoek is verricht naar de gevolgen van de bestemmingsplanwijziging voor het woon- en leefklimaat van omwonenden:
   a. Bijbehorend akoestisch onderzoek zou zich enkel richten op de gevolgen van de wegen op de nog te realiseren woningen. De gevolgen voor de bestaande zijn niet in dit onderzoek betrokken;
   b. In de planregels zouden de verkeerde parkeernormen zijn opgenomen;
   c. In de plantoelichting is opgenomen dat geen rotonde zal worden gerealiseerd. Omdat de rotonde buiten het plangebied is gelegen (waarvan het bestemmingsplan reeds onherroepelijk is), zou het in onderliggende dit plan niet worden uitgesloten;
   d. Men is van mening dat in het onderliggende ontwerp bestemmingsplan niet uitgesloten is dat er meer dan 3.900 m^2 aan verharding kan plaatsvinden, de waterberging planologisch geborgd moet worden ten einde te voorkomen dat er in de toekomst problemen ontstaan en het woon- en leefklimaat van cliënten wordt aangetast;
6. De gemeente het onderliggende (ontwerp)bestemmingsplan enkel heeft opgesteld w om de financiële positie van de gemeente te bevorderen;
7. Het onderliggende (ontwerp)bestemmingsplan een waardedaling betekent voor hun woning.

Beantwoording zienswijze

1. Het vigerend bestemmingsplan ‘Doonheide – Molenbroekse Loop, herziening 2011’ is een herziening van het eerder vastgestelde bestemmingsplan ‘Doonheide – Molenbroekse Loop’. Beide plannen zijn te gedetailleerd en te beperkend gebleken om goed in te kunnen spelen op de huidige en toekomstige marktbehoefte. Om nu en in de toekomst niet weer tegen de beperkingen van een (te) gedetailleerd bestemmingsplan aan te lopen, is er de wens om een globaler en flexibeler bestemmingsplan vast te stellen. Door CroonenBuro5 is een verkavelingsstudie verricht waaruit blijkt dat er meerdere manieren zijn om het gebied op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze in te vullen, het is wenselijk om meerdere varianten direct mogelijk te maken zodat niet steeds opnieuw procedures gevoerd hoeven te worden die vertragend werken voor de planvorming. Met betrekking tot de rechtszekerheid merken we op dat het geheel een woonbestemming heeft en ook in de nieuwe situatie een woonbestemming krijgt. De maximale bouwvoorschriften en gebruiksvoorschriften zijn bekend en zijn voor een woonwijk gebruikelijk. Het is dan ook voldoende rechtszeker te achten. Het plan biedt de mogelijkheid voor aanvragers om een omgevingsvergunning activiteit bouwen in te dienen, waarvoor een wettelijke procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt. Het geheel is dan ook voldoende rechtszeker. We verwijzen hier naar de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan.
   Op basis van het vigerend bestemmingsplan ‘Doonheide – Molenbroekse Loop, herziening oktober 2011’ was het reeds mogelijk om woningen in de vorm van aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde, vrijstaande en gestapelde woningen mogelijk te maken. Deze mogelijkheid wordt voor het gebied te noorden van de Fliere in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan verder ingeperkt door hier niet langer gestapelde woningen mogelijk te maken en door te uit te sluiten dat op de kavels 7 en 8 aaneengebouwde woningen kunnen worden opgericht. Zoals ook uit de beantwoording van de zienswijze onder 2.1 blijkt, worden er in het nieuw vast te stellen

bestemmingsplan strengere regels gesteld voor de afstand tot de voorste bouwperceelsgrenzen van de kavels 7 en 8. De bestemmingsplanregeling zorgt er samen met het beeldkwaliteitplan, dat als onderdeel van de welstandsnota wordt vastgesteld, voor dat omwonenden een goed beeld kunnen vormen van de toekomstige invulling van het gebied .

2. Bepaald zal worden dat de woningen op de kavels 7 en 8 ten opzichte van de voorste bouwperceelsgrenzen op tenminste 4 en te hoogste 6 meter (in principe 5 meter met een marge van 1 meter naar voren en naar achteren) moeten worden gebouwd zodat een vloeiende overgang ten opzichte van de bestaande woningen wordt bewerkstelligd. De woningen ten westen van de kavels 7 en 8 dienen ten opzichte van de voorste bouwperceelsgrens tenminste 3 meter naar achteren te komen. De weg gaat loopt hier ten opzichte van de voorste bouwperceelsgrenzen minder schuin, waardoor er nog steeds sprake is van een vloeiende overgang en een ‘meanderende’ begeleiding van de Fliere ontstaat.
   Het verder naar voren plaatsen van de woningen ten westen van de kavels 7 en 8 zullen vanwege het verloop van de weg het straatbeeld niet nadelig beïnvloeden.
3. De achterliggende gedachte voor de herziening van het bestemmingsplan is dat het vigerende bestemmingsplan ‘Doonheide – Molenbroekse Loop, herziening 2011’ een te gedetailleerde opzet kent en daardoor weinig flexibiliteit biedt om in te kunnen spelen op de veranderingen van de woningmarkt. Aangezien de woningen op de kavels 9 en 10 al vergund en gebouwd zijn, is er geen noodzaak om hier nog flexibiliteit te kunnen bieden.
4. Gestapelde woningen zijn gedefinieerd als ‘boven dan wel beneden elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid al dan niet direct vanaf de weg of openbaar toegankelijk gebied gewaarborgd is’. Een wooneenheid/appartement is gedefinieerd als ‘boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde woningen in één gebouw waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is’. Het is niet de bedoeling dat een wooneenheid uit meerdere appartementen bestaat. Deze laatste definitie zal ter verduidelijking worden aangepast zodat hieromtrent geen verwarring kan ontstaan.
5.
   a. Alle wegen die binnen het plangebied worden gerealiseerd worden uitgevoerd als 30 km-wegen. In het kader van de Wet geluidhinder is er geen sprake van een onderhoudsplicht ten aanzien van geluid. Met het bestemmingsplan worden er maximaal (31 woningen i.p.v 12 in het vigerende bestemmingsplan) 19 woningen extra mogelijk gemaakt.
      Algemeen geldt dat een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen een toename van de geluidsbelasting van 3 dB oplevert. In de onderhavige situatie er sprake van een toename van maximaal 133 verkeersbewegingen per etmaal (19 extra woningen x 7 vervoerbewegingen per etmaal). Op basis van het vigerend bestemmingsplan Doonheide – Molenbroekse Loop, herziening oktober 2011 zouden er in de nieuwe woonwijk 137 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het maximum aantal woningen in het totale gebied wordt met 13,9% verhoogd. De geluidbelasting neemt door de extra woningen grofweg met circa 0,4 dB toe, wat als niet significant is aan te merken. Gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat derhalve niet onevenredig wordt aangetast.
   b. In het onderliggende ontwerp bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014’ is wat betreft parkeernorm aangesloten op het vigerend bestemmingsplan ‘Doonheide – Molenbroekseloop, herziening 2011” met een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. In navolging van de ingediende zienswijze wordt echter de parkeerregeling aangepast naar de geldende parkeerbeleidsnorm die van kracht is ten tijde van de te verlenen omgevingsvergunning. Momenteel is de ‘parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013’ van toepassing waarin voor nieuwbouwwoningen de norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning is opgenomen. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om deze aantallen parkeerplaatsen aan te leggen.

c. De quickscan van Michiel van Rooij Verkeersadvies toont aan dat vanuit verkeersafwikkeling geen rotonde nodig is en dat een voorrangskruising op de Fliere – Boekelseweg volstaat voor een goede afwikkeling van het verkeer en er geen verkeerskundige maatregelen noodzakelijk zijn. Op basis van het onderhavig bestemmingsplan is zowel een voorrangskruising als een rotonde mogelijk. Aangetoond is dat er hoe dan ook sprake is van een goede verkeerskundige oplossing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er geen noodzaak om de mogelijkheid voor een rotonde op de gronden buiten het plangebied weg te nemen.
d. De aanname dat er minder dan 3.900 m^2 aan extra verharding wordt gerealiseerd, is een reële aanname. Het totaal oppervlak aan uitgeefbaar terrein zal ten opzichte van de oorspronkelijk beoogde situatie niet toenemen en bovendien kan een groot deel van het aantal extra woningen alleen worden gerealiseerd als deze in de vorm van gestapelde bebouwing mogelijk worden gemaakt waardoor het totaal aan verhard oppervlak naar verwachting niet toeneemt.

6. De gemeente heeft een woningbouwtaakstelling en is er niet bij gebaat dat het aanbod van de woonkavels niet aansluit bij de marktbehoefte en daardoor de taakstelling niet wordt gehaald. Er is eveneens sprake van een maatschappelijke verantwoordelijkheid alsmede in het kader van grondexploitatie.
7. De indiener heeft het recht een planschadeverzoek in te dienen, indien deze van mening is planschade te lijden. Het college van burgemeester en wethouders beslist op een dergelijk verzoek om planschade. Doorgaans zal pas een besluit worden genomen nadat een onafhankelijke beoordelingscommissie (externe deskundige) een advies heeft uitgebracht. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of vrijstellingsbesluit waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Op dit moment kan daar nog geen oordeel over worden gegeven. De procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan is er niet voor om planschade verzoeken in behandeling te nemen. Wel is rekenschap gehouden met de mogelijkheid tot planschade in het kader van de economische uitvoerbaarheid. De eerste 2% van planschade behoort tot het eigen risico. Daarnaast kent de Wet ruimtelijke ordening nog het criterium voorzienbaarheid. Het plan zal geen noemenswaardige planschade tot gevolg hebben, waarmee de economische uitvoerbaarheid ter discussie komt te staan.

Conclusie:
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen conform bovengenoemde uiteenzetting zoals verwoord in de beantwoording op de zienswijze.

2.3 Heuvel 62 in Gemert

Ontvankelijkheid
Op 24 november 2014 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze
Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure is een aanwijzingstraject gestart voor het aanwijzen van het behoud van bijbehorende bakhuisje als gemeentelijk monument. De eigenaar van Heuvel 62 is echter voornemens een bezwaar aan te tekenen tegen dit aanwijzingstraject. Omdat het behoud van het bakhuisje is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, verzoekt men de volgende wijzigingen door te voeren:

1. In de planregels aanpassing van artikel 7.2.1 lid c door de zinsnede "aangewezen gemeentelijk monument" te vervangen door "te herbouwen bakhuisje", waardoor de ophoging van het maximale bebouwingsoppervlak toch gehandhaafd blijft in de regels;
2. Het bestemmingsplan aan te passen aan de nieuw beoogde opzet waarbij het bakhuisje ten oosten van de boerderij wordt herbouwd (op de locatie waar eerder de garageberging

was gepland). Deze garageberging zal op een andere locatie (vergunningvrij) worden gebouwd;
3. In de plantoelichting van het ontwerp bestemmingsplan staan verschillende passages waarin wordt geanticipeerd op de situatie dat het bakhuisje als een gemeentelijk monument wordt aangewezen en dat het bestaande ensemble aan bijgebouwen gehandhaafd blijft. Deze passages dienen worden aangepast op basis van de aangepaste beoogde situatie en conform door de adviseur aangeleverde aanpassing.

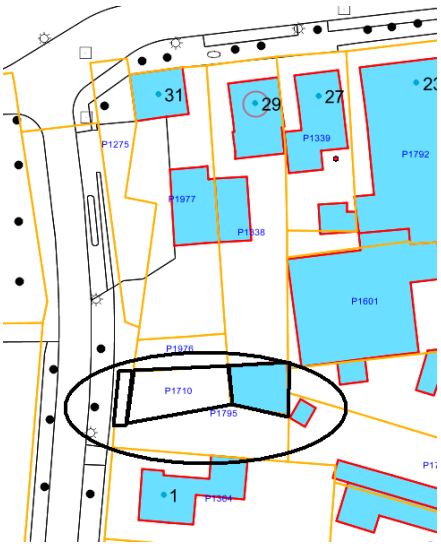
Beantwoording zienswijze
1. Gezien het lopende bezwaar van de eigenaar tegen opgestarte aanwijzingstraject om het bestaande bakhuisje als gemeentelijk monument aan te wijzen, wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen conform bovengenoemde uiteenzetting van de indiener van de zienswijzen;
2. Idem onder punt 1;
3. Idem onder punt 1.

Conclusie:
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen conform bovengenoemde uiteenzetting.

2.4 Verkoop groene reststroken
Ontvankelijkheid
Op 5 november 2014 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze
1. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemmingswijziging van het achterste deel van het perceel aan Kerkeind 29 in Milheeze, kadastraal bekend als BKL02 sektie P nr. 1338 G, van ‘maatschappelijk” naar “wonen”. Aangegeven wordt dat het betrokken gebouw sinds 1989 in gebruik is als praktijk voor fysiotherapie.
2. Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemmingswijziging van het perceel Griensvenstraat ongen. in Milheeze, kadastraal bekend als BKL02 sektie P nr. 1710 G van ‘maatschappelijk” naar “wonen”. Dit perceel wordt gebruikt als de toegang van voornoemde praktijk.

Beantwoording zienswijze
In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming van de reststrook voor het perceel Griensvenstraat ongen. in Milheeze, kadastraal bekend als een gedeelte van BKL02 sektie P nr. 1795, gewijzigd van ‘verkeer-verblijfsgebied’ naar ‘wonen’. Deze strook is in ± 2013 door de huidige eigenaar aangekocht.
Gezien de stedenbouwkundige- en eigendoms situatie zijn tevens de aangrenzende percelen achter Kerkeind 29 in Milheeze, kadastraal bekend als BKL02 sektie P nr. 1710 en een gedeelte van de perceel kadastraal bekend als BKL02 sektie P nr. P1338, tevens gewijzigd naar ‘wonen’. In de huidige werkwijze van de gemeente Gemert-Bakel is het gebruikelijk dat aangekochte reststroken (die over het algemeen de bestemming groen, dan wel wegverkeer hebben) worden voorzien van een passende bestemming bij de eerstvolgende bestemmingsplanherziening.



De bezwaarmaker heeft gelijk dat de percelen, kadastraal bekend als BKL02 sektie P nr. 1710 en een gedeelte van de perceel kadastraal bekend als BKL02 sektie P nr. P1338, in het geldende bestemmingsplan zijn bestemd als ‘maatschappelijk’. Daarnaast past een functie zoals een praktijk voor fysiotherapie beter binnen de bestemming ‘maatschappelijk’ dan ‘wonen’. De bezwaarmaker heeft gelijk dat het niet terecht is dat deze bestemmingen zonder zijn verzoek in onderliggende bestemmingsplan zijn gewijzigd. Ook heeft de bezwaarmaker gelijk dat de bestemming van de reststrook aan dient te sluiten op de aangrenzende bestemming. In dit geval dus ‘maatschappelijk’.

Conclusie:
Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen conform bovengenoemde uiteenzetting zoals verwoord in de beantwoording op de zienswijze.

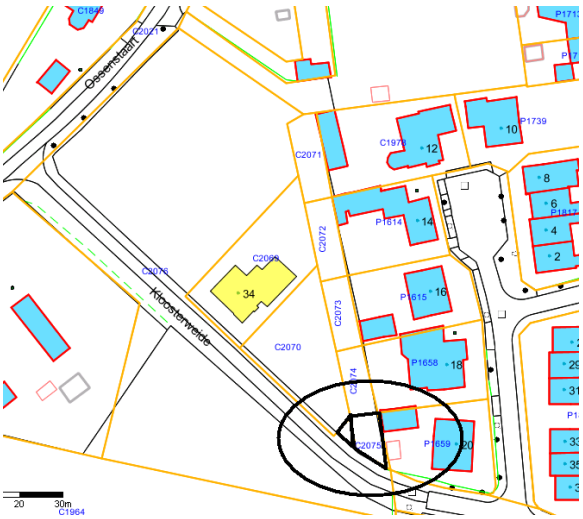
2.5 Verkoop groene reststroken

Ontvankelijkheid
Op 19 november 2014 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze
Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemmingswijziging van het percelen achter Lankveld 20 in Milheeze, kadastraal bekend als BKL02 sektie C nr. 2075 G en nr. 2076 C, van ‘groen’ naar ‘wonen’ omdat:

1. Eén van de vijf aangekochte percelen de bestemming `wonen' krijgt;
2. Bij verkoop was de argumentatie dat de percelen de bestemming groen zouden moeten behouden om zo als buffer te kunnen dienen t.o.v. de nieuwe woningen aan de Ossenstaart. Dit is ook vastgelegd in de koopovereenkomst. Deze wijziging heeft nu het tegenovergestelde tot gevolg en tast het leefgenot van de bewoners op nr 18 aan;
3. De wijziging werkt een conflictsituatie in de hand, omdat bij de bewoners op nr 20 nu bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd, die de overige bewoners niet hebben;
4. De huidige eigenaar van Lankveld 20 heeft geen aanvraag ingediend voor deze bestemmingswijziging. Dus vanwaar de noodzaak?;
5. Destijds was het argument van de gemeente dat de gehele strook van de Ossenstaart tot aan de voetbalvelden als groenstrook/buffer in takt moest blijven. Dat wordt nu doorbroken;
6. De bestemmingplanwijziging is in strijd met de koopovereenkomst uit 2012

Beantwoording zienswijze
In het ontwerp bestemmingsplan wordt geregeld dat de bestemming van twee percelen behorende bij het perceel Lankveld 20, kadastraal bekend als BKL02 sektie C nr. 2075 en een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als BKL02 sektie C nr. 2076, worden gewijzigd van ‘groen’ naar ‘wonen’. Het eerste perceel maakt onderdeel uit van groenstrook tussen Lankveld en de Ossenstaart en is in 2012 aangekocht. Het tweede perceel (puntje) is later aangekocht.



Eerder (± 2012) hebben alle bewoners van Lankveld 12 t/m 18 de mogelijkheid gekregen om de reststrookjes (kadastraal bekend als BKL02 sektie C nr. 2071 t/m 2075) achter hun

(woon)percelen tegen een gereduceerde prijs aan te kopen. Dit ter compensatie van de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Ossenstaart/Kloosterweide. Hierdoor was het mogelijk om meer afstand te creëren tussen de bestaande en deze nieuwe woningen.
Onlangs hebben de bewoners van echter Lankveld 20 echter een tweede reststrook aangekocht grenzend aan de eerder gekochte reststrook.
In de huidige werkwijze van de gemeente Gemert-Bakel is het gebruikelijk dat aangekochte reststroken (die over het algemeen de bestemming groen, dan wel wegverkeer hebben) worden voorzien van een passende bestemming bij de eerstvolgende bestemmingsplanherziening. Zo ook in dit geval.

1. Dat is een correcte constatering. Deze is het gevolg van de aankoop van de extra reststrook; in de verkoopovereenkomst is vastgelegd dat de in 2012 verkochte reststroken de bestemming groen hebben (op het moment van verkoop). Er is niet vastgelegd dat deze bestemming nooit en te nimmer mag worden gewijzigd. In het verkoopcontract onder 7.a is het volgende opgenomen; *"Het verkochte heeft de bestemming 'groen' en is een overgangszone tussen de woningen aan Lankveld en de woningen in het plan Ossenstaart. Het verkochte is daarbij bedoeld om het zicht op de woningen in het plan Ossenstaart en de directe confrontatie met die woningen te verminderen."* Hierbij is duidelijk sprake van het creëren van meer visuele en fysieke afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen, en niet over de concrete gebruiksmogelijkheden van de aangekochte gronden bij verkoop, dan wel in de toekomst. Deze verruiming van de bouwmogelijkheden voor nr 20 zullen het leefgenot van nr 18 echter niet onevenredig schaden in stedenbouwkundige zin. De perceelsgrens die beide percelen met elkaar delen heeft een lengte van ongeveer 6,5 meter. Hier zou door de verruiming van de bebouwingsmogelijkheden nu bebouwing kunnen worden opgericht. Hierbij wordt echter voorbij gegaan aan het feit dat de nieuwe woningen die zullen worden opgericht aan de Ossenstaart en Kloosterweide in hun achterste perceelsgrens zowel aanbouwen, bijgebouwen als erfafscheiding mogen plaatsen. Dat betreft bijvoorbeeld in het geval van nr 18 een lengte van ongeveer 16 meter. Hierdoor zal het zicht vanuit de bestaande woningen aan het Lankveld naar de achterzijde van hun percelen zeer zeker veranderen;
2. Door het wijzigen van de bestemming van de reststrook van groen in wonen, worden er inderdaad bebouwingsmogelijkheden gecreëerd. Binnen de bestemming wonen is het namelijk mogelijk vergunningsvrij bebouwing op te richten in het achtererf, voor zover het bestemmingsplan dit toelaat. Bij het onderhavige woningtype, mag het perceel voor maximaal 50% worden bebouwd. Aangezien de reststrook buiten het bouwblok is gelegen, mogen hier geen hoofdgebouwen worden opgericht, maar enkel bijbehorende bouwwerken. Op de bestemming groen is dit niet mogelijk. Gezien het gestelde onder punt 2, is het aan te bevelen deze extra bebouwingsmogelijkheden ook voor de overige reststroken mogelijk te maken. Voor het overige met betrekking tot vergunningsvrij bouwen verwijzen we naar de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
3. In het algemeen wordt er van uit gegaan dat indien bewoners overgaan tot aankoop van een reststrook, zij dit doen met de bedoeling iets te willen doen met deze strook. Dit kan variëren van uitbreiden van de tuin tot het bouwen van aanbouw aan de woning. Fysiek gaat zo'n reststrook dan ook onderdeel van het erf bij de woning vormen. Om de planologische mogelijkheden dan ook zo goed mogelijk te kunnen waarborgen, is het in de gemeente Gemert-Bakel gebruikelijk dat deze reststroken dan ook worden voorzien van de passende bestemming van het bijbehorende erf. Hiervoor hoeft de eigenaar geen specifieke aanvraag voor in te dienen.
4. Dat de strook nu doorbroken wordt, dat klopt, maar gezien het feit dat door de woningbouw aan de Ossenstaart/Kloosterweide, deze strook in het stedelijk gebied wordt opgenomen, is het van uit stedenbouwkundig oogpunt logischer om de gehele strook van de bestemming wonen te voorzien.
5. In de verkoopovereenkomst is niets opgenomen over behoud van de bestemming (zie onder argument 2).

Conclusie:
De zienswijze van de bezwaarmaker wordt niet gedeeld. Er wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan hierop niet aan te passen.

Aanvullend is nagegaan welke extra bebouwingsmogelijkheden ontstaan t.b.v. de eigenaren van Lankveld 20:
Het wijzigen van de bestemming voor de twee groenpercelen in wonen, heeft de volgende consequenties voor de bebouwingsmogelijkheden van het perceel Lankveld 20, en daarmee samenhangend de beleving vanuit het perceel Lankveld 18:

- Bestaande situatie: het oorspronkelijke perceel Lankveld 20 heeft een oppervlakte van 488 m^2. Conform het bestemmingsplan mag bij vrijstaande woningen maximaal 50% van (bouw)perceel worden bebouwd[1]. Ten behoeve van de oorspronkelijke situatie betekent dit dat max. 244m^2 bebouwing op het perceel is toegestaan. Conform de aanvullende regels van het bestemmingsplan mag daarvan maximaal 80m^2 bestaan uit vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd (d.w.z. bebouwing die los staat van de woning). Deze bebouwing mag in de zijdelingse perceelgrens gesitueerd worden met een maximale goothoogte van 3,3m en een maximale bouwhoogte van 4/5 van de bouwhoogte van de woning. In de huidige situatie is er reeds 172m^2 gebouwd (115m^2 woning en 57m^2 aan vrijstaande bebouwing te weten: 45m^2 garage + 12 m^2 tuinhuisje). Dit betekent dat er op het perceel nog 72 m^2 aan bebouwing mag worden gebouwd, waarvan maximaal (80m^2 - 57m^2 =) 23m^2 aan vrijstaande bouwwerken. Deze bebouwing dient wel binnen de bestemming 'wonen' van het nu geldende plan worden opgericht;
- Nieuwe situatie: als gevolg van onderliggende bestemmingsplanherziening is de bestemming van de twee aangrenzende percelen gewijzigd naar 'wonen'. Als gevolg hiervan wordt het perceel vergroot naar 580m^2 waardoor 290m^2 van het perceel mag worden bebouwd. Dit is een verruiming met 46m^2 t.o.v. de bestaande situatie. Aangezien de oppervlakte aan bestaande vrijstaande bebouwing ongewijzigd, kan nog steeds 23m^2 aan vrijstaande bebouwing worden gerealiseerd (verruiming met 0m^2 t.o.v. de bestaande situatie). Deze vrijstaande bebouwing mag nu wel op de toegevoegde percelen gebouwd worden en daarmee ook in de verlengde zijdelingse perceelgrens van deze percelen met het perceel Lankveld 18. Hier gelden dan dezelfde hoogtematen als voor alle overige bijbehorende bouwwerken (3,3m goothoogte, 4/5 bouwhoogte).
- Het bouwen in de verlengde zijdelingse perceelgrens zal tot gevolg hebben dat de uitstraling naar perceel nr 18 en het karakter hiervan zal veranderen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze verandering aanvaardbaar, zeker gezien het feit dat door de woningbouwontwikkeling aan de Ossenstaart, deze percelen niet meer aan de rand van het dorp liggen, maar nu binnen het zogenaamde 'stedelijk gebied' liggen. Binnen een woonomgeving zoals deze zijn de gehanteerde maten en afmeting zeer gebruikelijk en in algemene zin van toepassing;
- Ruimtelijk gezien is het voorstelbaar om de hele strook achter de percelen Lankveld 12-18 (nu bestemd als 'groen') te wijzigen naar de bestemming 'wonen'. De eigenaren zouden daarmee dezelfde mogelijkheden krijgen als de eigenaren van Lankveld 20. Indien de eigenaren van Lankveld 12-18 allemaal interesse in deze bestemmingswijziging, kunnen zij hiertoe een gezamenlijk verzoek in dienen bij de gemeente. Aan de hand daarvan zullen de mogelijkheden voor een wijziging van de bestemming nader worden onderzocht.

2.6 Verkoop groene reststroken

Ontvankelijkheid
Op 19 november 2014 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

1. Dit bebouwingspercentage geldt voor zowel de hoofdgebouwen + alle bijbehorende bouwwerken.

Samenvatting zienswijze
Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemmingswijziging van het percelen achter Lankveld 20 in Milheeze, kadastraal bekend als BKL02 sektie C nr. 2075 G en nr. 2076 C, van 'groen' naar 'wonen'. Door de bezwaarmaker worden hiervoor de argumenten, zoals samengevat onder 1, 2 en 5 van de vorige zienswijze aangevoerd.

Beantwoording zienswijze en conclusie
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 1, 2 en 5 van de voorafgaande zienswijze.

Conclusie:
De zienswijze van de bezwaarmaker wordt niet gedeeld. Er wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan hierop niet aan te passen.
Ruimtelijk gezien is het voorstelbaar om de hele strook achter de percelen Lankveld 12-18 (nu bestemd als 'groen') te wijzigen naar de bestemming 'wonen'. De eigenaren zouden daarmee dezelfde mogelijkheden krijgen als de eigenaren van Lankveld 20. Indien de eigenaren van Lankveld 12-18 allemaal interesse in deze bestemmingswijziging, kunnen zij hiertoe een gezamenlijk verzoek in dienen bij de gemeente. Aan de hand daarvan zullen de mogelijkheden voor een wijziging van de bestemming nader worden onderzocht.